Einbeziehungssatzung "Kratzerimbach-West"

gem. § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr.3 BauGB

Flurst. Nr. 1210/1 u. 1210/Teilfl.
Gemarkung Zolling

Gemeinde Zolling

Maßstab:

1 : 1000

Datum der Fassung:

23.02.2010

Änderungen:

20.04.2010

Entwurfsverfasser:

LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO SCHNEIDER

A. Schneider Dipl.Ing.(FH)
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner
Wolframstr.14
85395 Billingsdorf
Lkrs. Freising
Tel. 08168/963033, Fax 08168/963034
E-Mail: Schneider-Wolfersdorf@t-online.de

gefertigt:

Billingsdorf, 23.02.2010

Albert Schneider

S a t z u n g
über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kratzerimbach

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m.Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung v. 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL. I S. 466), erläßt die Gemeinde Zolling folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kratzerimbach, Bereich "Kratzerimbach-West" durch Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (Einbeziehungssatzung).

A) Planzeichen als Festsetzungen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches

private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche, Altrgrasflur (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

festgesetzte Baumpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

festgesetzte Strauchpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche

Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestand

öffentliche Erschließungsstraße

private Erschließungsstraße

gemeindlicher Wirtschaftsweg

B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

1210 Flurnummern z.B. Fl.Nr. 1210

vorhandene Gebäude

vorhandene Einzelgehölze

vorhandene Höhengleichen in Meter NN

vorhandene Höhengleichen in 0,25 Meter NN

Starkstrom-Freileitung

sonstige Grünflächen gemäß Flächennutzungsplan

MD Dorfgebiet gemäß Flächennutzungsplan

GE Gewerbegebiet gemäß Flächennutzungsplan

Flächen für Abgrabungen

C) Festsetzungen durch Text

§ 1

Die vom Geltungsbereich erfassten Flurstücke Nr. 1210/1 und 1210/Teilfl., Gemarkung Zolling, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kratzerimbach, Bereich "Kratzerimbach-West" einbezogen (§ 34 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan im Maßstab 1:1000.

§ 2

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
(2) Als Maß der baulichen Nutzung wird eine zulässige Grundflächenzahl von max. 0,6 festgesetzt.

§ 3

Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche von 600 qm der einbezogenen Teilfläche des Flurstücks Nummer 1210/Teilfl. nachgewiesen.
Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die in der Einbeziehungsatzung dargestellten Maßnahmen und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens auszugleichen. Unter Pflanzperiode ist der Zeitraum vom 15. Oktober bis 30. April zu verstehen. Planrevisionen sind dabei genau zu beachten. Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

§ 4

Flächenbefestigungen

Es ist sicher zu stellen, dass durch neu versiegelte Flächen keine Abflussbeschleunigung oder andere Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen.

§ 5

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

§ 6 Strauchpflanzgebote

Strauchpflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzliste herzustellen:
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Pflanzabstände: 1,5 m x 1,5 m
Pflanzqualifikation: v. Str., 100 - 150

§ 7 Baumpflanzgebote

Zu pflanzende Bäume sind aus nachfolgender Artenliste auszuwählen:

Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Hochstamm StU 16 - 18
Prunus avium - Vogelkirsche	Hochstamm StU 16 -18
Sorbus aucuparia - Eberesche	Hochstamm StU 16 -18

Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm, Wuchshöhe mindestens 5m

§ 8

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

D) Hinweise durch Text

Einzuhaltende Hinweise für die Bebauung:

(1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

(2) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

(3) Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

(4) Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 1986 ff.).
Oberflächenwasser darf nicht in den Straßengraben entwässert werden.
Bei Einhaltung der Vorgaben der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erlaubnisfrei.

(5) Die einbezogenen Grundstücke grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit entsprechenden Immissionen wie z.B. Lärm, Geruch, landwirtschaftlichem Fahrverkehr usw. muss gerechnet werden.

(6) Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Zolling sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde einzutragen.

(7) Zu den Bauvorhaben ist grundsätzlich ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
(Hinweis: Es wird empfohlen, die Erarbeitung und den Inhalt der Freiflächengestaltungspläne, insbesondere die Ausgleichsmaßnahmen und die Auswahl der Gehölze mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.)

(8) Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (je 1 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf insbesondere die Tiefe durch Graben von Suchschlitzen festzustellen. Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Rücksprache mit E-ON Bayern zu nehmen. Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

(9) Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das Mindestmaß zu reduzieren.

(10) Das Aushubmaterial ist landschaftsgerecht außerhalb von Talräumen, außerhalb vom Landschaftsschutzgebiet und außerhalb von Überschwemmungsgebieten einzubauen bzw. auf einer Deponie zu entsorgen.

(11) Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

(12) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zu tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Begründung
zur Einbeziehungssatzung „Kratzerimbach-West“ gemäß § 34 BauGB auf den Flurstücken Nr. 1210/1 und 1210/Teilfl., Gemarkung und Gemeinde Zolling

---

Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Zolling beabsichtigt am westlichen Ortsrand von Kratzerimbach auf einer Fläche von ca. 7.622 qm der Flurstücke Nr. 1210/1 und 1210/Teilfl., Gemarkung Zolling den Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Zweck der Satzung ist die Errichtung eine Lkw-Garage mit Lagerraum für Ersatzteile und Zubehör und die Einbeziehung einer bereits als Lagerplatz genutzter Fläche.

Lage und Topographie

Die einzubeziehende Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Kratzerimbach. Südlich schließt sie an eine bestehende Erschließungsstraße an und an bestehende Wohnbebauung. Im Planungsgebiet besteht eine asphaltierte Privatstraße. Nördlich und westlich grenzt freie, ackerbaulich genutzte Feldflur an. Das Gelände fällt auf flachgeneigten Hängen nach Osten ab.

Planerische Zielsetzung

Durch den gewählten Umgriff soll die von der angrenzenden bestehenden Bebauung geprägte, aber noch im Außenbereich befindliche Fläche der Flurstücke Nr. 1210/1 und 1210 Teilfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Grünordnerische Festsetzungen

- Private Grünflächen
  Durch die Ausweisung privater Grünflächen in den Randzonen soll eine Grundlage für die Entwicklung eines dörflich begrünten Ortsrandes geschaffen werden. Zugleich übernehmen diese Flächen Ausgleichsfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dazu werden auch bestehende Gehölzbestände mit Erhaltungsgeboten gesichert.

- Pflanzgebote
  Die Festsetzung von Pflanzgeboten für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen soll eine angemessene Begrünung des entstehenden Ortsrandes sicherstellen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind die §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a und 8 BauGB anzuwenden.
Zur Ermittlung der ökologischen Eingriffsschwere und der nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde gelegt.

Bewertung des Eingriffsbereiches

Das Satzungsgebiet wird bisher als Lagerfläche und Ackerland genutzt. Südlich grenzen Hausgärten an. Nördlich und westlich grenzt freie, ackerbaulich genutzte Feldflur an. Östlich verläuft eine Gemeindestraße.
Gemäß der als Anlage beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte für den Bestand und die Betroffenheit von Arten nach Anhang der FFH-Richtlinie oder anderer geschützter Arten.
Das Gebiet wurde deshalb als Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt der Kategorie I (Leitfaden Liste 1a) zugeordnet.

Bewertung der geplanten Nutzung

Die mögliche bauliche Nutzung ist bis zu einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad möglich und deshalb dem Typ B gemäß der Matrix in Abb.7 des Leitfadens zuzuordnen.

Ausgleichsflächenbedarf

1. Für bisherige Ackerflächen:
   Die zuzuordnende Kompensationsfaktorenspanne beträgt gemäß Feld BI 0,2 bis 0,5. Aufgrund der in § 4 der Satzung festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Faktor 0,4 gewählt.
   Hierbei wurden folgende, der Planung zugrunde liegende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt:
   - Ortsrandbegrünung durch Gehölzpflanzung
   - Durchlässigkeit der Siedlungsränder durch Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
   - Grundstückszufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise
   - Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

   Bedarfsberechnung
   Eingriffsfläche: 1.457 qm
   Faktor: 0,4
   Ausgleichsflächenbedarf: 582,8 qm

2. Für bestehende Lagerflächen und private Straßen
   Für die im einbezogenen Bereich bestehende private asphaltierte Erschließungsstraße wurde bereits vom Eigentümer im Rahmen einer Genehmigung für Lehmabbau Ausgleich geschaffen, sodass diese Flächen nicht zu berücksichtigen waren.
   Für den im östlichen Teilbereich des Satzungsgebietes gelegene Lagerfläche existiert ein Freiflächengestaltungsplan der Ausgleich durch Bepflanzungsmaßnahmen auf den im Geltungsbereich entstandenen Abgrabungsböschungen festgelegt. Der tatsächliche Umfang der Lagerflächen geht jedoch über den gemäß der genehmigten Planung hinaus. Bei Zugrundelegung eines Kompensationsfaktor von 0,4 entsprechen jedoch die insgesamt vorhandenen und teilweise bepflanzten Böschungen an den Rändern der Lagerfläche dem Ausgleichsflächenbedarf. Diese Flächen werden als private Grünflächen mit zu erhaltendem Gehölzbestand ausgewiesen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind hierfür nicht erforderlich.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Flurstück Nr. 1210 Teilfläche der Gemarkung Zolling auf einer Teilfläche von 600 qm eine Gehölzpflanzung bestehend aus Strauchhecken und Laubbäumen geplant.

Bisherige Nutzung:
Die Fläche ist bisher als Lagerfläche und Acker genutzt.

Angrenzende Flächen:
Im Norden und Westen grenzen bisher und künftig Ackerflächen an, im Süden grenzt Wohnbebauung an.
Östlich verläuft die private Erschließungsstraße.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und gegen Verbiss durch einen Wildschutzzaun von 1,50m Höhe zu schützen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens fertig zu stellen.

Die nachgewiesenen Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.
Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Zolling sind, wird im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Zolling eingetragen.

Zolling, den 23.02.2010
Geändert: 20.04.2010

....
Max Riegler, Erster Bürgermeister

BAYERN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ZOLLING